

- Begründung -

zum Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz

Auftraggeber



Stadt Sassnitz
Hauptstraße 34
18546 Sassnitz

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1 Lage des Plangebietes	4
1.2 Kartengrundlagen	5
1.3 Rechtsgrundlagen	5
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2. Städtebauliches Planungsziel	7
2.1 Bauliches Nutzungskonzept	7
2.2 Flächenbilanzierung	8
2.3 Erschließung des Plangebiets	8
2.3.1 Verkehrliche Erschließung	8
2.3.2 Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, Löschwasserversorgung	8
2.3.2.1 Niederschlagswasser	8
2.3.2.2 Trink- und Abwasser	9
2.3.2.3 Schmutzwasser	9
2.3.2.4 Telekommunikation, Internet	9
2.3.2.5 Energie	9
2.3.2.6 Abfall	10
2.3.2.7 Vorbeugender Brandschutz	10
3. Einordnung in die übergeordnete Planung	11
3.1 Erfordernisse der Raumordnung	11
3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde	11
3.3 Landschaftsplan	12
3.4 Schutzgebiete	12
3.4.1 Internationale Schutzgebiete	12
3.4.2 Nationale Schutzgebiete	13
4. Naturräumlicher Bestand	15
4.1 Biotope/Geotope	15
4.2 Waldflächen	15
4.3 Gewässer	16
4.4 Artenschutz	16
5. Weitere Grundlagen	18
5.1 Altlastenverdachtsfläche	18
5.2 Grenznaher Raum	18

6. Begründung der Festsetzungen.....	19
6.1 Art der baulichen Nutzung	19
6.2 Maß der baulichen Nutzung	20
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
6.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	21
6.4.1 Schallschutz	21
6.4.2 Brandschutz	22
6.5 Verkehrliche Erschließung	22
6.5 Örtliche Bauvorschriften.....	23
6.5.1 Dächer	23
6.5.1 Werbeanlagen	23
6.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	24
6.7 Vermeidungsmaßnahmen	25
7. Prüfung auf Standortalternativen.....	26
8. Gesetze und Verordnungen	27
9. Quellen	29

1. Allgemeines

Die Stadt Sassnitz beabsichtigt, eine derzeit brachliegende Fläche an der B96 im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung als Baupotenzial zur Verdichtung des Stadtgebietes zu nutzen und dort ein Mischgebiet zu entwickeln. Mit der Planung soll die bislang ungenutzte Fläche in die bestehende städtebauliche Struktur eingebunden und die städtebaulich unbefriedigende Situation am westlichen Ortseingang im Stadtteil Lancken verbessert werden. Durch die Ausweisung als Mischgebiet, private Grünfläche und öffentliche Straßenverkehrsflächen wird die Fläche einer geordneten Nutzung zugeführt und gleichzeitig Anreize für private Bauherren geschaffen. Ziel des Bebauungsplans ist es, die Fläche städtebaulich aufzuwerten, die Einbindung in die umgebende Wohn- und Gewerbebebauung zu gewährleisten und den Ortseingang funktional und gestalterisch abzurunden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Ordnung und schafft zugleich eine verbindliche Grundlage für die notwendige Stadtentwicklung im Planbereich.

1.1 Lage des Plangebietes

Die Stadt Sassnitz ist ein seit dem 10. September 1998 staatlich anerkannter Erholungsort¹ im Nordosten der Insel Rügen. Die Stadt liegt auf der Halbinsel Jasmund und grenzt direkt an die Ostseeküste an. Auf einer Fläche von 4.741 ha leben im Gemeindegebiet insgesamt 9.064 Bürger und Bürgerinnen.² Die Stadt ist geprägt von der malerischen Steilküste, der Kreideküste, Bäderarchitektur des 19. Jahrhunderts sowie vom UNESCO Weltnaturerbe Buchenurwälder im Nationalpark Jasmund. Topografisch befindet sich die Stadt auf einer Höhe von 34 m über NHN. Die Entfernung zur Hansestadt Stralsund beträgt circa 60 Kilometer, die Stadt Bergen auf Rügen ist 20 Kilometer entfernt.

Das Plangebiet im Bereich der Hauptverkehrsstraße „An der B 96“ umfasst das Flurstück 80/11, der Flur 5, Gemarkung Lancken sowie einen Teil des angrenzenden Flurstückes 79/12, der Flur 5, Gemarkung Lancken, welcher öffentlichen Straßenverkehrsraum (B 96) darstellt.

Der seit dem Rückbau der Minol-Tankstelle in den 1990er Jahren brach liegende Geltungsbereich umfasst eine Größe von etwa 2.825 Quadratmetern. Die Topografie des bestehenden Geländes ist relativ eben. Das Gelände fällt in Richtung des Tribberbachs ab.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Im Norden:** Gehweg / Fahrradweg entlang der Straße „An der B 96“ und Kleingartenanlage des Kleingartenvereins "Lancken" e. V.
- Im Osten:** Öffentlicher Parkplatz mit älteren Garagenkomplexen, B96 in Richtung Innenstadt
- Im Süden:** Tribberbach (Graben Z 86, Gewässer II. Ordnung) und Wald
- Im Westen:** Bestehende Tankstelle der Shell plc mit dazugehörigen technischen Einrichtungen (Waschanlage, etc.), B96 in Richtung Bergen auf Rügen

¹ Kur- und Erholungsorte in Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit, Stand August 2022

² Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 29. Juni 2022



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und Flurstücke. (Quelle: Digitales Orthophoto und MV Flurstücke/Grundstücke ALKIS, Stand 20.10.2025. Verändert durch bifa Thomas Nießen.)

1.2 Kartengrundlagen

Als Kartengrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz dient der Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung des Vermessungsbüro Krawutscheke * Meißner * Schönemann, Königsstraße 11 in 18528 Bergen auf Rügen, vom 23.11.2022.

1.3 Rechtsgrundlagen

Mit der Verordnungsermächtigung des § 2 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen. Die Befugnis und die Pflicht zur Planaufstellung regelt § 1 Abs. 3 BauGB. Die zweistufige Bauleitplanung gliedert sich in die vorbereitende Bauleitplanung: den Flächennutzungsplan und die verbindliche Bauleitplanung: den Bebauungsplan.

Die Inhalte eines Bebauungsplans werden in § 9 BauGB näher definiert. Der Darstellungskatalog ist nicht abschließend. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist in ihrer geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus einem Teil A im Maßstab 1:500, der kartenmäßigen Darstellung und dem Teil B, dem textlichen Teil zum Bebauungsplan. Des Weiteren sind ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Teil der Unterlage.

2. Städtebauliches Planungsziel

Mit der Planung soll eine seit mehr als zehn Jahren brachliegende innerörtliche Fläche als Baupotenzial zur Verdichtung des Stadtgebietes genutzt werden, da sich im Bereich des Ortseingangs eine städtebaulich unbefriedigende Situation darstellt. Durch die Ausweisung als Mischgebiet und öffentliche Straßenverkehrsflächen soll die Fläche einer geordneten Nutzung zugeführt und Anreize für potenzielle Bauherren geschaffen werden.

Die städtebauliche Aufgabe des Bebauungsplans besteht darin, die ungenutzte Fläche harmonisch in die umgebende Struktur aus Gewerbebetrieben und Wohnbebauung einzubinden sowie den westlichen Ortseingang im Stadtteil Lancken der Stadt Sassnitz städtebaulich abzurunden.

Das Plangebiet ist derzeit weder durch einen Bebauungsplan überplant noch als Innenbereich nach § 34 BauGB ausgewiesen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind Städte und Gemeinden verpflichtet, die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen und eine Umweltprüfung durchzuführen.

Um die umweltrelevanten Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu beachten, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht sowie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben und bewertet.

2.1 Bauliches Nutzungskonzept

Innerhalb des Geltungsbereichs soll auf einer Gesamtfläche von etwa 1.900 m² ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entwickelt werden. Ziel ist die Schaffung eines funktionsgemischten Baugebiets, das eine verträgliche Kombination von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und gemeinschaftlicher Nutzung ermöglicht.

Das Mischgebiet dient sowohl Wohnzwecken als auch der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe. Auf Grundlage des Waldabstands, welcher auf Grundlage des § 20 LWaldG von baulichen Anlagen einzuhalten ist, ist dieses funktional gegliedert. Im 30-m-Waldabstand sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht dem dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, insbesondere Lagerhäuser als Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht sonderlich stören. Zulässig sind ab einem Abstand von 30 m zum Wald insbesondere Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Nutzungsvielfalt ermöglicht eine hohe funktionale Durchmischung und trägt zur Optimierung der bestehenden wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur bei. Ziel ist die räumliche Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Kultur innerhalb eines kompakten Siedlungsbereichs.

Zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzung und zur Sicherung einer verträglichen Gebietsstruktur werden bestimmte Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Hierzu zählen Tankstellen, da im westlich angrenzenden Bereich bereits eine Anlage vorhanden ist und eine weitere den städtebaulichen Zusammenhang stören würde. Ebenso ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen, da diese Nutzungen auf den Innenstadtbereich konzentriert werden sollen, um die Funktionalität und Attraktivität des Stadtkerns zu sichern. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da deren typischer Betriebsablauf, wie die Nutzung größerer Freiflächen oder die Errichtung von Gewächshäusern, nicht mit dem angestrebten Orts- und Landschaftsbild vereinbar ist.

Das bauliche Nutzungskonzept verfolgt das Ziel, eine kompakte, gemischt genutzte Struktur mit wohnverträglichen Gewerben zu schaffen, die sich harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Durch die abgestufte Nutzungsverteilung in Abhängigkeit vom Waldabstand, die Ausrichtung der Gebäude innerhalb klar definierter Baugrenzen und die Ausschlüsse störender Nutzungen wird eine funktional ausgewogene und gestalterisch geordnete Entwicklung des Gebietes ermöglicht.

2.2 Flächenbilanzierung

gegenwärtig genutzte Fläche	2.825,0 m ² Gesamtfläche <i>davon</i> • 1.900,0 m² Städtische Brachfläche • 925,0 m² Verkehrsraum der Bundesstraße 96
Planung genutzte Fläche	• 1.900,0 m² Mischgebiet • 925,0 m² Verkehrsraum der Bundesstraße 96

2.3 Erschließung des Plangebiets

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße 96 (B 96), Abschnitt 620, Kilometer 0,935 bis 0,985, und ist über diese verkehrstechnisch erschlossen. Die B 96 stellt eine stark frequentierte, gut ausgebaute zweispurige Straße dar und verfügt auf der dem Mischgebiet gegenüberliegenden Seite über einen breiten Gehweg.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt mit Einrichtungsverkehr von der Straße „An der B 96“. Die Zu- und Abfahrt sind ausschließlich für Rechtsabbieger vorgesehen. Das daraus resultierende Linksabbiegeverbot ist durch geeignete bauliche Maßnahmen oder eine entsprechende Beschilderung sicherzustellen. Hierfür ist eine Erlaubnis des Straßenbauamtes Stralsund einzuholen.

Die Anlage oder Änderung von Zufahrten innerhalb von Verknüpfungsbereichen stellt gemäß Nr. 3 Abs. 10 ODR eine Sondernutzung dar und bedarf einer Erlaubnis der Straßenbauverwaltung. Eine Änderung liegt auch vor, wenn eine Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand einem erheblich größeren oder andersartigen Verkehr als bisher dienen soll (§ 8a Abs. 1 FStrG). Dies ist hier nicht der Fall, da die vorhandenen Zu- und Ausfahrten bereits aus der Vornutzung als Tankstelle bestehen und kein erheblich größerer oder andersartiger Verkehr zu erwarten ist.

2.3.2 Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, Löschwasserversorgung

2.3.2.1 Niederschlagswasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen innerhalb des Mischgebiets abfließende Niederschlagswasser ist lokal über Mulden, Rigolen oder Mulden-Rigolen(-Systeme) großflächig zu versickern. Gemäß Baugrunduntersuchung zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit³ stehen im Plangebiet mehrere Meter starke Mittelsandschichten mit einem relativ hohen Versickerungspotenzial an. Die

³ Baugrunduntersuchung: Versickerungsuntersuchung, Ing.-Büro B. Heppner, 23.05.2024

Versickerungsanlagen müssen in einem Abstand von mindestens 20 m zur Böschungsoberkante zum Tribberbach errichtet werden, um eine Beeinträchtigung dieser zu vermeiden.

Für eine maximal zulässige Vollversiegelung im Bebauungsplan von bis zu 1.523,70 m² ergibt sich bei einem Abflussbeiwert von 1,0 für ein Regenereignis mit einer mittleren Wiederkehrzeit von 5 Jahren gemäß KOSTRA DWD 2020 bei einem kf-Wert des anstehenden versickerungsfähigen Bodens von $8,1 \times 10^{-5}$ m/s und einem Sicherheitsfaktor von 1,2 gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 folgende Mindestgrößen für die Versickerungsanlage.

Versickerungsanlage	Einstauhöhe	Mittlere Versickerungsfläche
Mulde	0,30 m	75,0 m ²
Kiesrigole (Porenanteil 0,35)	0,50 m	103,53 m ²
Füllkörperrigolen (Porenanteil 0,95)	0,50 m	51,63 m ²

Für die Errichtung der Versickerungsanlagen stehen im Randbereich, außerhalb der Baugrenzen, in Richtung „Shell“-Tankstelle (Nordwesten) sowie Parkplatz (Südosten) insgesamt 210 m² Fläche zur Verfügung. Die Versickerungsanlagen können auch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Errichtung von unterirdischen Rigolen kann grundsätzlich auch unterhalb von Parkplätzen, Zufahren und Wegflächen erfolgen. Somit steht einer großflächigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers genug Flächen zur Verfügung.

2.3.2.2 Trink- und Abwasser

Die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen befindet sich südöstlich des Bebauungsplangebietes hinter dem derzeitigen Parkplatz auf dem Flurstück 172/1. Von dort aus ist die neue Anschlussleitung zum B-Plangrundstück vorzugsweise über die öffentlichen Grundstücke der Stadt Sassnitz (Parkplatz und B 96) zu führen.

2.3.2.3 Schmutzwasser

Im Bereich der Bundesstraße 96 befindet sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, an den das B-Plangrundstück angeschlossen werden kann

2.3.2.4 Telekommunikation, Internet

Es befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH im und angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Leitung verlaufen beidseitig parallel zur Bundesstraße 96.

2.3.2.5 Energie

Gemäß Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH befinden sich erdverlegte Mittelspannungsstromleitungen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Diese verlaufen von einer südlich des Geltungsbereichs liegenden fremden Transformatorenstation bis zu der nördlich liegenden

Kleingartenanlage. Gemäß Angaben der E.DIS Netz GmbH ist gegebenenfalls eine neue Transformatorstation notwendig. Hierzu ist inkl. Abstandsflächen ein Platz von ca. 30 m² vorzusehen.

2.3.2.6 Abfall

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie Bioabfälle gemäß Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen in der aktuellen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Der innerhalb des Mischgebietes entstehende Abfall kann an der Straße „An der B 96“ bereitgestellt und von Entsorgungsfahrzeugen abgeholt werden (§ 15 AbfS LK-VR).

2.3.2.7 Vorbeugender Brandschutz

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334), ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für 2 h bereitzustellen. Die sich in dem 300 m Radius befindlichen Hydranten stellen insgesamt 72 m³/h (24 m³/h Hydrant am Parkplatz, Hy-Nr. 35262 und 48 m³/h Hydrant Ende Klaipedaer Straße, Hy-Nr. 35146) bereit. Die Bereitstellung der übrigen 24 m³/h ist durch ein Speichersystem zu gewährleisten. Dies kann mit einem Regenwasserrückhaltesystem verbunden sein.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Die Städte und Gemeinden sind nach § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumentwicklungsprogramm M-V und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern festgelegt.

3.1 Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Stadt Sassnitz als Grundzentrum eingestuft, welches ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahrnimmt. Diese Funktionsausübung ist gemäß RREP VP für die Region wichtig, da Arbeitsplätze in der Region gesichert, neue geschaffen und Versorgungsangebote für die Bevölkerung bereitgestellt werden. Die weitere Entwicklung dieser Orte wird mit den Zielen des Bebauungsplans unterstützt.⁴

Das Planungsgebiet ist als Teil der im Zusammenhang bebauter Ortslage Sassnitz als Tourismusschwerpunkttraum ausgewiesen.

Die Ortslage liegt außerhalb, jedoch verknüpft mit dem FFH- und EU-Vogelschutzgebiet, sowie Nationalpark im Nordosten der Stadt Sassnitz.

In Sassnitz besteht Anschluss an das regionale Straßen-, das überregionale Schienen- und an das regional bedeutsame Radroutennetz.

Nach 4.1 (2) RREP VP soll innerhalb Zentraler Orte eine optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützt werden, sodass die Siedlungsentwicklung eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur fördert. Grundsätzlich ist nach 4.1 (6) RREP VP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Mit der Umsetzung des Mischgebietes auf einer Brachfläche innerhalb der Stadt Sassnitz wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Ziele der Raumordnung widersprechen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht. Die Wichtigkeit der Aktivierung innerstädtischer Baupotenziale ist für Sassnitz von großer Bedeutung.

3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz mit dem Stand März 2001 stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Die angrenzende Straße ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet und wird als solche erhalten bleiben.

⁴ Siehe: Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 20. September 2010, S. 34 f.

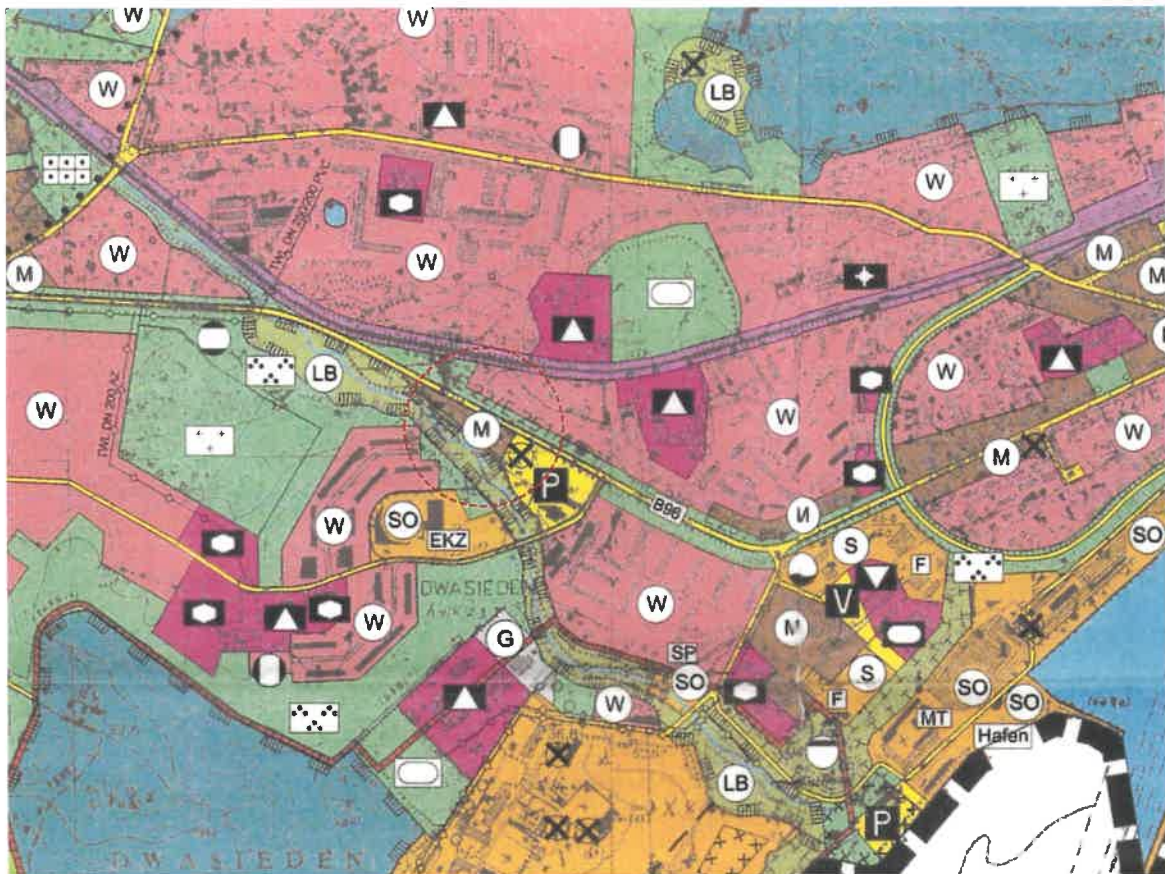


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: B-Planpool, 03. Mai 2021 – ohne Maßstab)

3.3 Landschaftsplan

Für die Stadt Sassnitz liegt kein Landschaftsplan vor.

3.4 Schutzgebiete

3.4.1 Internationale Schutzgebiete

In einem Abstand von etwa 650 m nordwestlich zum Geltungsbereich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Jasmund“ (DE_1447-302) und in südlich mit einem Abstand von 440 m befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher „Saßnitz, Eiskeller und Ruinen Dwasieden“ (DE_1447-303).⁵

Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) zusammen.⁶

⁵ Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de> (Stand 16.10.2025)

⁶ BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND NUKLEARE SICHERHEIT, online unter: <https://www.bmu.de/themen/natur-bio-logische-vielfalt-arten/naturschutz-biologische-vielfalt/gebietsschutz-und-vernetzung/natura-2000/>, Abruf: Oktober 2025



Abbildung 3: Internationale Schutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in braun und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 schwarz. (Quelle: INSPIRE Schutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern und WebAtlasDE, Stand 15.10.2025. Verändert durch blfa Thomas Nießen.)

Planungen, wie zum Beispiel Bebauungspläne, sind vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen möglicherweise durch die Planung betroffener Natura2000-Schutzgebiete gemäß Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie und § 34 BNatSchG zu prüfen. In der Regel ist ein solches Schutzgebiet möglicherweise betroffen, wenn es sich in einem Abstand von < 2.000 m zum Planbereich des Vorhabens befindet. In einer Vorprüfung ist dazu zu zunächst auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu prüfen, ob es durch die Planung prinzipiell zu Beeinträchtigungen des Natura2000-Schutzgebiets kommen kann.

Auf dieser Grundlage erfolge im Umweltbericht eine Natura2000-Vorprüfung für das GGB „Jasmund“ sowie das GGB „Saßnitz, Eiskeller und Ruinen Dwasieden“. Diese ist für beide Schutzgebiet zu dem Ergebnis gekommen, dass es mit der Umsetzung Bauvorhabens zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Lebensraums kommen kann.

3.4.2 Nationale Schutzgebiete

In einem Abstand von etwa 650 m nordwestlich zum Geltungsbereich befindet sich der Nationalpark Jasmund (NLP_1) und in südlich mit einem Abstand von 550 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (LSG_081).⁷

⁷ Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de> (Stand 16.10.2025)

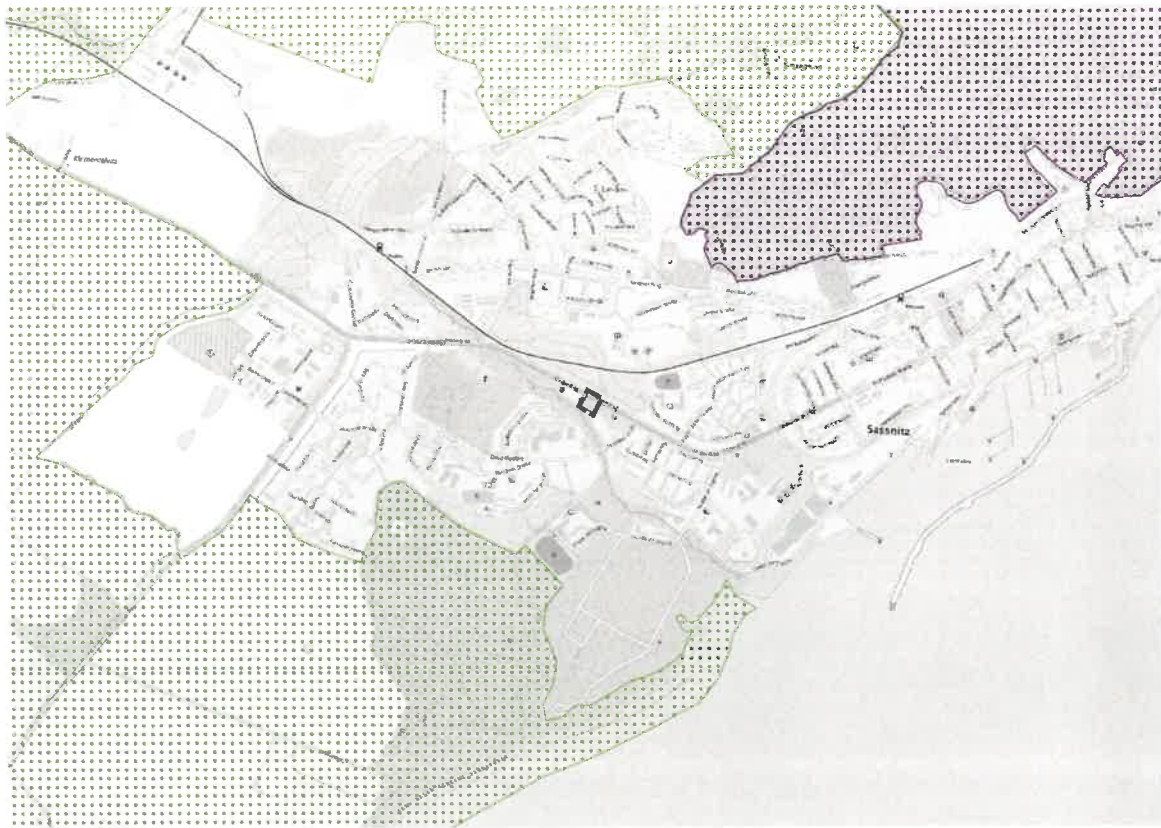


Abbildung 4: Nationale Schutzgebiete. Nationalpark in lila, Landschaftsschutzgebiet in grün und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 schwarz. (Quelle: INSPIRE Schutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern und WebAtlasDE, Stand 15.10.2025. Verändert durch blfa Thomas Nießen.)

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf den Flächen- oder Gebietscharakter nationaler Schutzgebiete und entfaltet keine Strahlwirkung in diese hinein, da die Stadt Sassnitz als Pufferzone fungiert.

4. Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich am Ortseingang von Sassnitz an der Bundesstraße 96, aus Richtung Bergen auf Rügen kommend, und ist dadurch immissionstechnisch vorbelastet. Bis Anfang der 1990er Jahre wurde das Gelände als Tankstelle der „MINOL“ genutzt. Nach Aufgabe der Nutzung wurden das Tankstellengebäude sowie die dazugehörigen technischen Einrichtungen vollständig zurückgebaut und stark kontaminierte Bodenbereiche saniert. Seitdem ist dieser Bereich ungenutzt und stellt eine städtebauliche Brachfläche dar.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine neue Tankstelle mit Waschanlage und den dazugehörigen technischen Einrichtungen. Sowohl das Tankstellengebäude als auch die Waschanlage sind blechgedeckte Flachdachbauten.

Nördlich, gegenüber dem Plangebiet, liegt die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins „Lancken“ e. V., die durch typische Gartenlauben in unterschiedlichen Bauweisen sowie Erwerbsgartenbauflächen geprägt ist. Das Gelände steigt von Süden nach Norden leicht an.

Südlich grenzt eine Waldfläche an, die den Tribberbach umfasst. Diese Waldfläche mit einer Breite von etwa 60 m bildet einen Puffer und grenzt anschließend an eine Einzelhandelsfläche an. In Richtung des Tribberbaches fällt das Gelände im Plangebiet leicht ab.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine großflächige Freifläche, die derzeit als Parkplatz genutzt wird. Zudem befindet sich hier eine ältere Garagenanlage.

Gemäß Lärmkartierung 2017 des LUNG M-V werden für die Straße „An der B 96“ als Ortsdurchfahrt Bundesstraße 96 Lärmpegel tagsüber von 60 bis 75 dB(A) und nachts von 50 bis 65 dB(A) erreicht.⁸

4.1 Biotope/Geotope

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V) geschützten Biotope.

Im Abstand von etwa 10 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Tribberbach. Der Bach stellt gemäß Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) ein Gewässer II. Ordnung dar und ist ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop. Der Bach ist unter der Nummer RUE 05475 „Tribberbach bei Dwasieden“ im Landkreis Vorpommern-Rügen gelistet. Das Gewässer sowie der Gewässerrandstreifen zur Unterhaltung werden von der Planung nicht berührt. Die Gewässererhaltung erfolgt, aufgrund der Ausformung der Böschung, nur direkt entlang des Gewässers.

4.2 Waldflächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt gemäß Stellungnahme des Forstamts Rügen vom 21.12.2021 an Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) an. Nach § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Der 30-m-Waldabstand wird gemäß § 1 Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) von der Traufkante des Waldes aus gebildet.

⁸ Vgl.: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg Vorpommern. 2017: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/stadt_sassnitz.pdf, abgerufen am 14.03.2019 um 07:30 Uhr



Abbildung 5: Wald im Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47. Traufkante des Waldes gemäß Waldfeststellung durch das Forstamt Rügen in Rot. (Quelle: Stellungnahme des Forstamts Rügen vom 21.12.2021.)

Auf dieser Grundlage hat das Forstamt Rügen eine Waldfeststellung durchgeführt. Die dabei ermittelte Traufkante ist in Abbildung 5 als rote Linie dargestellt und bildet die Grundlage für die plangrafische Darstellung sowie die Festsetzung des 30-m-Waldabstands im Bebauungsplan. Nach § 5 Satz 1 WAbstVO beteiligt die Forstbehörde vor der Zulassung einer Ausnahme hiervon die betroffenen Waldbesitzer nach Maßgabe des § 28 des Landesverfahrensgesetzes.

4.3 Gewässer

Es befinden sich Gewässer 2. Ordnung im Umkreis des Plangebiets. Innerhalb der im Süden angrenzenden Waldfläche befindet sich der Tribberbach, welcher durch den Wasser- und Bodenverband „Rügen“ bewirtschaftet wird. Es ist gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 02.07.2025 ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen vorzusehen. Dieser wird von der Böschungsoberkannte gebildet. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, um die Stabilität der Grabenböschung nicht zu gefährden.

4.4 Artenschutz

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde nach Durchführung einer Potenzialanalyse und Worst-Case-Betrachtung folgende Artenschutzmaßnahmen abgeleitet:

[VM1] Bauzeitenregelung & Baubeleuchtung (Fledermäuse): Rodungen potenzieller Quartierbäume sind ausschließlich in den Monaten September und Oktober zulässig, um die Fledermauspopulationen nicht während ihrer aktiven Sommerquartiere zu stören. Nachtbaumaßnahmen werden auf das

notwendige Maß beschränkt, und die Baustellenbeleuchtung wird gezielt gesteuert: maximale Lichtpunkthöhe 10 m, Aufwärtsneigung maximal 40°. Dadurch werden Störungen für Fledermäuse und deren Nahrungsangebot durch Insekten so gering wie möglich gehalten und Beeinträchtigungen innerhalb des natürlichen Aktionsradius minimiert.

[VM2] Bauzeitenregelung & Baufeldräumung (Vögel): Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen, um Fortpflanzungs- und Ruhezeiten der Vögel zu wahren. Bauarbeiten nach Abschluss der Brutsaison werden ohne vermeidbare Verzögerungen fortgeführt. Gehölzfreie Flächen werden während der Brutzeit regelmäßig kurz gemäht (≤ 5 cm, max. alle zwei Wochen), um die Ansiedlung von Bodenbrütern zu verhindern und Beschädigungen an Nestern und Jungtieren zu vermeiden. Bei längeren Unterbrechungen werden gegebenenfalls geeignete Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt.

[VM3] Vogelschlagmindernde Fassadengestaltung: Großflächige Glasfassaden bergen ein erhöhtes Risiko für Vogelkollisionen, insbesondere durch Spiegelungen und Transparenzeffekte. Zur Minimierung dieses Risikos werden Fassaden als Loch- oder Bandfassaden mit begrenzten Fenstergrößen ausgeführt oder mit markiertem, strukturiertem, Draht- oder mattiertem Glas gestaltet. Auf diese Weise können Verletzungen oder Todesfälle von Vögeln vermieden und die artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 BNatSchG eingehalten werden.

Die Einhaltung der Artenschutzmaßnahmen ist durch eine **[ÖBB] ökologische Baubegleitung** zu überwachen. Da im Rahmen der Bauarbeiten Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1–3 BNatSchG auftreten können, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Die ökologische Baubegleitung koordiniert und kontrolliert diese Maßnahmen, erkennt mögliche Konflikte zwischen Bauausführung und Artenschutz frühzeitig und stellt die ordnungsgemäße Umsetzung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sicher. Hierfür ist eine verantwortliche, fachlich qualifizierte Person zu benennen, die in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden arbeitet und die Baufirma vor Beginn der Arbeiten entsprechend einweist.

5. Weitere Grundlagen

5.1 Altlastenverdachtsfläche

Laut Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen befindet sich im großen Teil des Geltungsbereichs die Altlastenverdachtsfläche mit der Kennziffer AS_Z_73_0574. Diese umfasst den Sanierungsbereich der ehemaligen MINOL-Tankstelle, also die städtischen Brachfläche. Die Tankstelle wurde im Jahre 2001 zurückgebaut. Dabei wurden eine, durch die Bodenbehörde des Landkreises Rügen begleitete, Altlastensanierung und ein Austausch von belastetem Boden durchgeführt. Die Sanierung fand unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr des Schutzzut Grundwasser statt. Diese wird der veränderten Nutzung des Grundstücks, vor allem der Wohnnutzung, voraussichtlich nicht gerecht. Bei Tiefbaumaßnahmen unter 1 m sind lokale Bodenbelastungen zu erwarten. Deshalb ist mit einem erhöhten Entsorgungsaufwand für Reststoffe zu rechnen.

5.2 Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des grenznahen Raumes gemäß § 14 Abs. 1 Zollverwaltungs-gesetz (ZollVG) in Verbindung mit § 1 und Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und der der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete (GrenzAV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Betretungsrecht der Zollverwaltung im grenznahen Raum nach § 14 Abs. 2 ZollVG auch während der Bauphase jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das zuständige Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer oder Grundstücksbesitzerinnen und -besitzer einen Grenzpfad freihalten und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt ist berechtigt, entsprechende Einrichtungen bei Bedarf selbst vorzunehmen.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird überwiegend durch die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) im Sinne des § 6 BauNVO bestimmt.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines oder mehrerer Mehrzweckgebäude vorgesehen, die teilweise auch für Wohnzwecke genutzt werden können.

Gemäß § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Mindestabstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Unter Berücksichtigung dieses Waldabstands wurden die Zulässigkeiten abgestuft festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan bestimmt werden, dass bestimmte Nutzungsarten, die nach den §§ 2 bis 9 sowie den §§ 13 und 13a BauNVO allgemein zulässig sind, im Plangebiet ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann ferner festgesetzt werden, dass die in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder allgemein zulässig sind, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets dadurch gewahrt bleibt.

Auf dieser Grundlage sind im festgesetzten Mischgebiet folgende Nutzungsarten zulässig:

Lagerhäuser, die als Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören, sind innerhalb der Baugrenzen unabhängig vom Waldabstand zulässig. Räume, die dem dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, wie beispielsweise Verwaltungsbüros, sind hingegen innerhalb des 30-m-Waldabstands unzulässig. Lagerhäuser dienen weder Wohnzwecken noch dem Aufenthalt von Menschen und sind daher im Abstand von 30 m zum Wald gemäß § 20 LWaldG M-V zulässig.

Wohngebäude sind ab einem Abstand von 30 m zur Waldgrenze zulässig. In diesen Gebäuden sollen zudem gemeinschaftliche Nutzungen möglich sein, etwa für sportliche Aktivitäten oder kulturelle Veranstaltungen. Aus diesem Grund werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus sind auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören, zulässig. Dadurch soll die optimale Nutzung der vorhandenen wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützt werden, sodass eine räumliche Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Kultur gefördert wird.

Abweichend von § 6 BauNVO werden im Bebauungsplan vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung folgende Nutzungen ausgeschlossen.

- Tankstellen, da im westlich angrenzenden Bereich bereits eine Tankstelle vorhanden ist und eine weitere Anlage der angestrebten städtebaulichen Ordnung widersprechen würde.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen, da diese Nutzungen auf den Innenstadtbereich konzentriert werden sollen. Dadurch soll einer Beeinträchtigung der Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Stadtkerns entgegengewirkt werden.

- Gartenbaubetriebe, da deren typischer Betriebsablauf (z. B. Nutzung größerer Freiflächen) sowie die Errichtung großflächiger Betriebsanlagen (z. B. Gewächshäuser) nicht mit dem angestrebten Orts- und Landschaftsbild vereinbar sind.

Die Grundfläche, auf der die Errichtung von Wohngebäuden zulässig ist, beträgt etwa 210 m². In Mecklenburg-Vorpommern beträgt die durchschnittliche Wohnfläche 82,8 m².⁹ Damit ergibt sich:

$$210 \text{ m}^2 * 2 \text{ Vollgeschosse} = 420 \text{ m}^2 / 82,8 \frac{\text{m}^2}{\text{WE}} = 5,07 \text{ WE} \approx 5 \text{ WE}$$

Somit können auf der Fläche, auch ohne Berücksichtigung zusätzlicher Vollgeschosse gemäß Ausnahme nach Festsetzung I.1.2, bis zu fünf Wohneinheiten geschaffen werden. Dies ermöglicht, in Anbetracht der geringen Plangebietsgröße, quantitative und qualitative Durchmischung des Plangebiets, die sich in die vorhandene örtliche Struktur einfügt und diese für die Zukunft planungsrechtlich sichert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der geplanten intensiveren Nutzung und den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO mit 0,60 im Bereich der Flächen des Mischgebietes (MI) festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist lediglich durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannte Anlagen bis zu einer Obergrenze von 0,8 zulässig.

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse beträgt maximal zwei Vollgeschosse. Damit soll ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gewährleistet sein.

Auf Grundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO kann ausnahmsweise der Bau eines weiteren Vollgeschosses zugelassen werden, sofern dieses als Staffelgeschoss ausgeführt und mindestens 2,00 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt wird. Die maximale Fläche des Staffelgeschosses darf höchstens 66 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Durch diese Festsetzung wird eine effiziente Ausnutzung der zulässigen Grundfläche ermöglicht, ohne das maßstäbliche Erscheinungsbild des Baugebiets zu beeinträchtigen. Die Staffelung des zusätzlichen Geschosses trägt dazu bei, die Gebäudehöhe optisch zu gliedern. Zugleich wird damit den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Die ausnahmsweise Zulassung eines Staffelgeschosses steht somit im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans, da sie zu einer maßvollen Verdichtung beiträgt, ohne das Stadtbild wesentlich zu beeinträchtigen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen angegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß Nr. 2 Abs. 1 Ziff. 3 Ortsdurchfahrtrichtlinien (ODR) im Verknüpfungsbereich der Bundesstraße 96. Im Verknüpfungsbereich gelten gemäß

⁹ Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 2024, LAiV - Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 03.09.2025, <https://www.laiv-mv.de/Pressemitteilungen/?id=213856&processor=processor.sa.pressemitteilung>

Nr. 3 Abs. 11 ODR die Bauverbote und -beschränkungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Entsprechend § 9 abs. 1 FStrG dürfen an Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Anbauverbotszone). Selbes gilt für Werbeanlagen.

Mit der festgesetzten Baugrenze wird gemäß Stellungnahme des Straßenbauamtes Stralsund vom 01.07.2025 zur äußeren Fahrbahnkante der B 96 ausnahmsweise einen Abstand von mindestens 7,0 m eingehalten. Diese Ausnahme entspricht dem Abstand zwischen Fahrbahn der B96 sowie der angrenzenden Tankstelle und wurde erteilt, da weder die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs noch die Sichtverhältnisse, die Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung bei Berücksichtigung dieses Abstandes der Baugrenze zur Bundesstraße beeinträchtigt werden.

Zu den im Osten und Westen angrenzenden Grundstücken (Tankstelle und Parkplatz) wird der Abstand der Baugrenze auf 4,00 m festgelegt, um einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken sowie dem Baum- und Strauchbestand auf diesen zu erhalten.

Im Süden in Richtung Tribberbach wird der Abstand durch den vorgesehenen Gewässerrandstreifen vorgesehen. Dieser hat eine Breite von 10 m ab Böschungsoberkante. Um die Standsicherheit der Böschung nicht zu gefährden ist zudem zusätzlich in einem Abstand von weniger als 20 m zur Böschungsoberkante die Errichtung von Versickerungsanlagen unzulässig. Versickerungsanlagen sind aber auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Da keine allgemeine Zulassungsfähigkeit für Nebenanlagen im Waldabstand besteht, ist auch hier der Waldabstand zu berücksichtigen. Im Detail bedeutet das gemäß Festsetzung I.3 hier:

- Garagen, Carports und Lagerplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie auch im 30-m-Waldabstand zulässig.
- Ebenerdige Stell- und Parkplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen sowie auch im 30-m-Waldabstand zulässig.
- Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der Baugrenzen aber nicht im 30-m-Waldabstand zulässig.

6.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.4.1 Schallschutz

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm richten sich nach der DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“, die in Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB M-V) bauordnungsrechtlich eingeführt wurde.

Gemäß DIN 4109-2 ist zur Beurteilung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) zu ermitteln. Dieser ergibt sich aus den berechneten Beurteilungspegeln für Verkehrs- und Gewerbelärm unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 3 dB(A). Maßgeblich ist dabei die Tageszeit mit den jeweils höheren Anforderungen.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom Februar 2020 wurden im Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 74 dB(A) festgestellt. Innerhalb der Baugrenzen ergibt sich aufgrund der Verschiebung in Richtung Bundesstraße ein Außenlärmpegel von bis zu 73 dB(A). Daraus resultiert ein

erforderliches bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von bis zu 43 dB. Diese geringfügige Abweichung um 1 dB im Vergleich zur Ergänzung zum Schallgutachten vom 16.03.2022 ist als unerheblich einzuschätzen, da gemäß diesem gilt:

„Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.“

Grundlage für die Bemessung bildet die nachfolgende Beziehung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

wobei

- $R'_{w,ges}$ das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile [dB],
- L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 [dB(A)] und
- $K_{Raumart}$ der Korrekturwert in Abhängigkeit von der Raumnutzung ist.

Die Korrekturwerte betragen:

- 25 dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,
- 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume,
- 35 dB für Büroräume und vergleichbare Nutzungen.

Für Gebäudeseiten, die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandt sind, kann der Außenlärmpegel ohne weiteren Nachweis reduziert werden: bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB(A).

Das so ermittelte Schalldämm-Maß ist bei der Planung der Außenbauteile (z. B. Fenster, Außenwände, Dächer) zu berücksichtigen, um eine ausreichende Lärmvorsorge sicherzustellen. In begründeten Fällen kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines schalltechnischen Nachweises geringere tatsächliche Lärmbelastungen nachgewiesen werden und somit niedrigere Anforderungen an den baulichen Schallschutz genügen.

Damit wird gewährleistet, dass die in der DIN 4109-1 definierten Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung für Aufenthalts- und Schlafräume eingehalten werden. Durch geeignete bauakustische Maßnahmen ist somit ein ausreichender passiver Schallschutz der künftigen Nutzungen sichergestellt.

6.4.2 Brandschutz

Die Festsetzung zur Löschwasserversorgung wurde auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen, da der Brandschutz als Schutz vor „sonstigen Gefahren“ dient (vgl. Brügelmann, Baugesetzbuch (Beck'sche Kurzkommentare), 40. Aufl. 2025, Verlag C. H. Beck, § 9, Rn. 1048).

6.5 Verkehrliche Erschließung

Das Linksabbiegeverbot ist auf Grundlage der Stellungnahme des Straßenbauamtes Stralsund vom 01.07.2025 festgesetzt. Geeignete Beschilderung der Einfahrt wäre das Verkehrszeichen (VZ) 214 für den Verkehr aus Richtung Bergen auf Rügen kommend und das VZ 214-10 für den Verkehr aus Richtung

Innenstadt kommend. Für den Bereich der Ausfahrt ist das VZ 209 für den Verkehr vom Grundstück bzw. das VZ 209-30 für den Verkehr aus Richtung Bergen auf Rügen sowie aus der Innenstadt geeignet.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtliche Bauvorschriften wurden auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V getroffen. Der § 84 Abs. 1 LBauO M-V gilt.

6.5.1 Dächer

Dächer sind als flachgeneigte Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung von 1 bis 35 Grad zulässig. Dächer mit einer Neigung von weniger als 30 Grad sind ebenfalls zulässig, sofern sie mit einer Dachbegrünung oder einer Blecheindeckung versehen werden. Kombinationen aus beiden Eindeckungsarten sind möglich. Zulässig sind ausschließlich matte Dacheindeckungen in den RAL-Farbtönen 7001 bis 7048. Die örtliche Bauvorschrift zu Dacheindeckungen orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung, um ein harmonisches und einheitliches Stadtbild zu gewährleisten.

Anlagen zur Gewinnung und Speicherung solarer Strahlungsenergie (z. B. Solarzellen, Solarkollektoren und vergleichbare Anlagen) sind auf Dachflächen ab einem Abstand von mindestens 30 m zum Wald mit einer Überdeckung von bis zu 100 % der Dachfläche zulässig. Damit wird unter Berücksichtigung des vorgeschriebenen Waldabstandes ein Beitrag zum Klimaschutz und zur nachhaltigen Energieversorgung geleistet.

6.5.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Schriftzüge sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich in Form, Maßstab, Material, Farbe und Proportion dem Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes unterordnen. Dadurch wird eine geordnete Gestaltung ermöglicht und die Werbeanlagen bleiben der Kleingartenanlage untergeordnet.

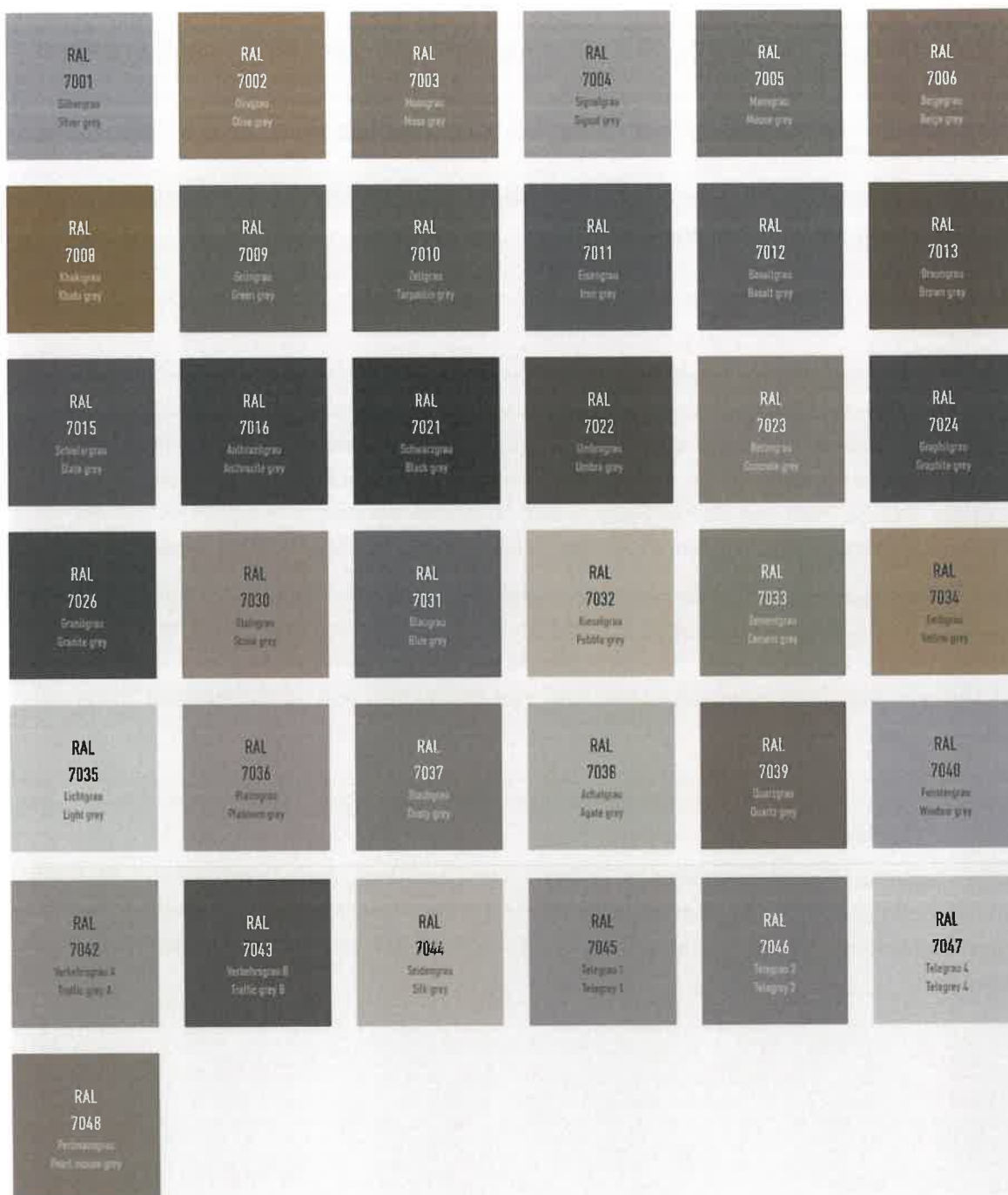


Abbildung 6: RAL-Farbtöne 7001 bis 7048. (Quelle: RAL gemeinnützige GmbH, verfügbar unter <https://www.ral-farben.de/alle-ral-farben>, Stand 23.10.2025.)

6.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Aufgrund von möglichen Böschungsabbrüchen wurde auf Grundlage der Forderung der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Vorpommern-Rügen entsprechend § 38 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante zum Tribberbach festgesetzt. Es besteht ein Bebauungs- und Bepflanzungsverbot innerhalb dieses Gewässerrandstreifens.

6.7 Vermeidungsmaßnahmen

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausgearbeiteten und in diesem sowie im Umweltbericht beschriebenen Artenschutzmaßnahmen können, aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs, nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Es gilt: „[...] Mit dem Begriff „Maßnahmen“ knüpft das BauGB insbes. an die Terminologie des Naturschutzrechts an, ohne jedoch deren Inhalt und Bedeutung voll zu übernehmen. [...] Der in § 9 Abs. 1 Nr. 20 Alt. 2 verwendeten Maßnahmenbegriff im städtebaurechtlichen Sinne ist auf die bodenrechtlich relevanten Maßnahmen begrenzt. „§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB enthält (...) keine ‚ökologische Generalklausel‘ (...). Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sinnvolle ökologische Ziele ohne gleichzeitig gegebene städtebauliche Rechtfertigung durchzusetzen.“ (BVerwG 30.8.2001 – 4 CN 9/00 – DÖV 2002, 296 = DVBl. 2002, 269 = BauR 2002, 424 mit Bezugnahme auf Spannowsky ZfBR 2000, 449)“ (Aus Brügelmann, Baugesetzbuch (Beck'sche Kurzkommentare), 40. Aufl. 2025, Verlag C. H. Beck, § 9, Rn. 797f).

Aus diesem Grund sind die Maßnahmen als Hinweis in den Teil B des Bebauungsplans aufgenommen.

7. Prüfung auf Standortalternativen

Zur Verbesserung der städtebaulich unbefriedigenden Situation im Bereich des Ortseinganges soll ein zentrumnahes Mischgebiet zur Verdichtung des Stadtgebietes entstehen. Mit der Ausweisung als Mischgebiet und öffentliche Straßenverkehrsflächen soll diese Fläche wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Der § 1 a BauGB, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, sieht bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem den sparsamen Umgang mit Grund und Boden vor. Dieser Vorgabe wurde Rechnung getragen, indem eine stadtnahe Brachfläche gewählt wurde.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, 10. November 2025, Stand 17. Februar 2026

Thomas Niessen

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Niessen

Sassnitz, den 15.02.2026

L. KRÄUSCHE
BÜRGERMEISTER



Anlagen:

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Sassnitz, blfa Thomas Niessen, 10.11.2025.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Sassnitz, blfa Thomas Niessen, 10.11.2025.

Biotoptypenplan zum Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, blfa Thomas Niessen, 10.11.2025.

Baugrunduntersuchung, Versickerungsuntersuchung zum B-Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“, Ing.-Büro B. Heppner, 23. Mai 2024.

Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, Projekt-Nr.: 29667-01, UmweltPlan GmbH Stralsund, Februar 2020.

Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten mit der Projektnummer: 29667-00, UmweltPlan GmbH Stralsund, 16.03.2022.

8. Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Richtlinien für die rechtliche Behandlung von Ortsdurchfahrten im Zuge der Bundesstraßen (Ortsdurchfahrtenrichtlinien – ODR), bekannt gemacht mit Allgemeinem Rundschreiben Straßenbau (ARS) Nr. 14/2008 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur vom 14. August 2008 (VkB. 2008, S. 459), geändert durch ARS Nr. 12/2012 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur vom 10.08.2012 (VkB. 2012, S. 828).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) vom 21. Dezember 1992 (BGBl. I S. 2125; 1993 I S. 2493), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist.

FFH-RL: 4. Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Pflanzen und Tiere (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie – FFH-RL) vom 21.05.1992 (ABl. EG L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Artikel 1 ÄndRL 2006/105/EG des Rates vom 20.11.2006 (ABl. L 363 S. 368).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) Vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184).

Waldabstandsverordnung (Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald - WAbstVO M-V) vom 1. Februar 2025 (GVOBl. M-V Nr. 4 vom 14.02.2025 S. 55) Gl.-Nr.: 790-2-30.

Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Mecklenburg-Vorpommern (VV TB M-V), Erlass des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung vom 05. Januar 2023 – II-516-00000-2022/015 – VV Meckl.-Vorp. Gl.-Nr. 2130 – 18.

Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung – AbfS) vom Beschluss des Kreistags des Landkreises Vorpommern-Rügen in seiner Sitzung am 16. Oktober 2023.

9. Quellen

GeoPortal.MV: Geodatenviewer GDI-MV GAIA-MVprofessional, <https://www.geoportal-mv.de/portal/>
Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/>

Regionaler Planungsverband Vorpommern: Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP). Greifswald: 2010.

Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V 2016), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, 2016. Erhältlich unter <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/Raumordnung/Landesraumentwicklungsprogramm/aktuelles-Programm/> (Stand: 30.05.2025)